

ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở HÀ NỘI

HIROMICHI TOMODA*,

Cùng : NGUYỄN BÁ ĐANG, TATSUO KUMA,

MARK CHANG, TOSHIHIRO HAZANATO,

MASAHIKO SHINOZAKI,

TRẦN THỊ QUẾ HÀ, NOZOMI ISHII

Việt Nam đang ở trong thời kỳ phát triển công nghiệp. Trước đây, đầu tư của các nước tư bản vào Đông Nam Á đều tập trung vào công nghiệp và việc này đã có tác động xấu đến đời sống của các nước trong khu vực, đặc biệt là về giao thông và môi trường. Làm thế nào để giải quyết vấn đề tăng dân số thành thị ở Việt Nam trong tương lai, khi mà khó khăn về nhà ở đã có ngay từ bây giờ? Chúng tôi đã nghiên cứu các khó khăn này và đã đề ra các giải pháp để giải quyết vấn đề nhà ở đô thị ở Việt Nam với sự hợp tác của Viện Thiết kế Bộ Xây dựng.

1. Loại hình và các khó khăn của nhà ở đô thị tại Việt Nam

Trong khảo sát năm 1996, chúng tôi đã phân loại nhà ở thành phố ở Hà Nội và có sử dụng các kết quả khảo sát về nhà ở đã thực hiện trước đây. Ta có thể chia nhà ở tại Hà Nội thành các khu 36 phố phường, khu trung tâm được xây dựng từ thời Pháp, các khu nhà tập thể và khu nhà ở vùng ngoại ô chưa có đường sá với hạ tầng cơ sở thiếu thốn... Đối với các khu này, chúng tôi muốn đưa ra cách phân loại nhà ở và các khó khăn của nó như sau :

a. Bảo tồn và cải tạo lại các nhà cũ

Khi đến Việt Nam lần đầu, quý vị sẽ được sống lại với quá khứ. Ở vùng trung tâm, có các đường phố với cây xanh và các ngôi nhà xây từ thời Pháp thuộc, trước Đại chiến thế giới thứ II. Ở đó cũng có các nhà có mặt ngoài kiểu châu Âu xen

* Giáo sư, Đại học nữ Showa, Nhật Bản.

lần với các nhà kiểu thị trấn và ở các khu khác nhà cổ cũng khá phổ biến. Mọi người cùng ở một cách chật chội trong các ngôi nhà này. Có thể nói rằng những nhà cũ này được giữ lại vì có người ở trong đó, nhưng quá trình này cũng đang thay đổi. Cũng như ở Nhật Bản và nhiều nước khác, việc giữ gìn và tôn tạo lại nhà cũ gặp nhiều khó khăn.

b. Giữ gìn các khu tập thể thời Xã hội chủ nghĩa

Các nhà lắp ghép đã được xây dựng nhờ sự giúp đỡ của các nước xã hội chủ nghĩa trước kia. Hiện nay có tới 20-30% dân số Hà Nội sống trong các khu tập thể. Những nhà xây vào thời kỳ đầu đã bị hư hỏng trầm trọng, một số đang có nguy cơ sụp đổ. Khu này cũng có giới hạn về diện tích, điều kiện hạ tầng và có nhiều khó khăn liên quan đến việc bảo dưỡng, xây dựng lại.

c. Qui định về nhà ở tự xây kiểu “bút chì” (nhà ống)

Sau khi sự viện trợ của khối các nước xã hội chủ nghĩa bị giảm sút và đất nước chuyển sang thời đổi mới, việc xây nhà ở chủ yếu dựa vào kinh tế cá thể. Chính quyền địa phương chia các mảnh đất xung quanh khu vực của mình cho cán bộ và họ tự xây lấy nhà. Nhìn chung, dân chúng rất thích kiểu này, nhưng có những hạn chế môi trường trong những nhà 3 đến 5 tầng chật hẹp. Qui hoạch thành phố, qui định của chính quyền địa phương về sử dụng đất, các phương pháp kiến trúc và hệ thống pháp lý để thẩm định kiến trúc... đều ảnh hưởng đến vấn đề này.

d. Nghiên cứu và phổ biến các kiểu nhà thích hợp cho người Việt Nam

Trong số các khu nhà ở mới xây ở Việt Nam có loại được xây theo thiết kế kiến trúc được chính quyền cấp quận duyệt, và có loại được xây dựng theo đăng ký của dân và họ đóng tiền. Các nhà này thường có diện tích 45-50m². Cũng có nhà lớn hơn, cũng có các loại nhà thích hợp với Việt Nam hơn các nhà lắp ghép nếu xét về việc bố trí các khoảng lưu không, lối đi xe đạp, xe máy và sân thượng. Trong tình hình này, việc nghiên cứu về nhà ở, việc tiêu chuẩn hoá và qui định về cấp phép là rất cần thiết. Việc nghiên cứu và phổ biến các loại nhà ở phù hợp với Việt Nam qua đầu tư tư nhân, chính quyền và nhà nước, và việc xây dựng nhà ở tập thể đã trở thành một nhu cầu bức thiết.

e. Soạn thảo chính sách nhà cửa của Việt Nam không phụ thuộc vào đầu tư nước ngoài

Hiện nay, nhiều tổ chức ngoài nước đã đưa ra nhiều phương án xây nhà ở cho Việt Nam với mục đích hướng về tương lai. Tuy nhiên, các khu nhà ở cao tầng xung quanh hồ Tây và các vùng đệm nối với khu công nghiệp... không thể gọi là khu nhà ở cho người Việt Nam nói chung. Hiện nay ta cần giải quyết vấn đề nhà ở của dân thường vì áp lực dân số ở khu đô thị tăng nhanh.